**מעלה אדומים מפעלי תרבות (חל"צ)**

**מכרז פומבי מס' 10/23 שכירות שטח להפעלת בית קפה ומסעדה חלבית בהיכל התרבות**

**מסמך ג'**

**חוזה שכירות**

**אשר נחתם במעלה אדומים ביום \_\_\_ חודש \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024**

**בין: מעלה אדומים מפעלי תרבות (חל"צ)**

(להלן- **"התאגיד"**)

**מצד אחד**

**לבין: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

מען \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן- **"המשכיר"**)

**מצד שני**

1. **מבוא**
2. המשכיר מנהל את היכל התרבות מעלה אדומים.
3. המשכיר פרסם מכרז פומבי מס' **1/24** שעניינו שכירות שטח להפעלת קפה ומסעדה חלבית כשרה במבואה של קומת הקרקע (להלן- "**הקפה**" או "**העסק**").
4. השוכר הגיש הצעה במכרז וועדת המכרזים המליצה על הצעתו כהצעה הזוכה.
5. **נספחים**

ואלה הם נספחי החוזה המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

1. תסריט העסק ;
2. אישור על עריכת ביטוחים;
3. נוסח ערבות אישית.
4. **הצהרות השוכר**
5. השוכר מצהיר כי התקשר בחוזה זה, לאחר שבירר עד תום וללא כל מצג של המשכיר את מלוא הנתונים הפיזיים, העסקיים והאחרים ועל יסוד בדיקותיו שלו בלבד, החליט להגיש הצעתו במכרז ולחתום חוזה זה.
6. השוכר יהיה מנוע מלטעון כי תנאי כלשהו או עובדה כלשהי לא היו ידועים לו עת הגיש הצעתו במכרז והתקשרותו בחוזה.
7. השוכר מצהיר על יסוד בדיקותיו שלו, כי יש ביכולתו לעמוד בקיום מלוא חיוביו על פי חוזה זה.
8. **הכשרת המעטפת למטרתה**
9. השוכר יקבל לרשותו את הנכס כשהוא ריק והוא יצייד אותו על חשבונו כבית קפה ומסעדה.
10. להסיר ספק, חל איסור מוחלט ביצוע שינויים מבניים כלשהם בנכס והכשרת הנכס לייעודו תתבצע אך ורק ע"י ריהוט , עיצוב פנים וציוד מטבח.
11. העסק ייפתח לקהל לא יאוחר מאשר ביום **30/6/2024** .
12. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
13. **שימוש**
14. השוכר יציב שולחנות וכיסאות, אך ורק ברחבה המסומנת לכך בתסריט המצורף לחוזה זה .
15. בימים בהם לא מתקיימים מופעים או אירועים בהיכל, השוכר יהיה רשאי לקיים אירועים פרטיים במושכר וזאת בכפוף לתיאום מוקדם עם מנהל ההיכל ועל פי אישורו מראש.
16. חל על השוכר איסור לקיים "טברנה" לאחר תום אירוע פרטי.
17. חל איסור מוחלט על הגשת /מכירת / צריכת פופקורן , "שערות סבתא" או פיצוחים במושכר.
18. אין לעשות כל שימוש בשטח החורג מן המושכר אלא באישור מראש מאת מנהל ההיכל .
19. השוכר יהיה אחראי בלעדית להשגת כל האישורים הדרושים כדין לקיום אירועים לרבות אבטחה והמשכיר לא יישא בכל אחריות ובכל הוצאה הכרוכים בך.
20. השוכר מתחייב כי במהלך האירועים תישמר רמת רעש סבירה , לא ייעשה כל שימוש במכונות עשן, בועות , קונפטי או כיוצ"ב.
21. מספר המשתתפים באירוע לא יחרוג מן הנקוב ברישיון העסק.
22. הגשת אלכוהול תתבצע אך ורק במסגרת תנאי רישיון העסק והחוק.
23. השוכר יישא בלעדית בתשלום לאקו"ם עבור הזכות להשמיע מוסיקה בעסק והוא יערוך על חשבונו רישיון שימוש עם אקו"ם ויציג אותו למשכיר .
24. ככל שהמשכיר ייתבע בגין הפרת זכויות יוצרים או מבצעים בגין השמעת מוסיקה במושכר, השוכר ישפה את המשכירה על כל תביעה שתוגש נגד המשכיר בשל כך לרבות הוצאות משפט.
25. שלושה ימים בשנה, המשכיר / העירייה יהיו רשאים להשתמש ברחבה לצורך אירועים עירוניים, ללא תשלום תמורה לשוכר.
26. אסור לשוכר להתקין שילוט כלשהו בעסק, אלא אם המשכיר אישר זאת מראש ובכתב ובתנאים בהם אישר זאת.
27. השוכר מתחייב כי בכל עת, בית הקפה ורחבת ההסבה שמשרתת אותו, יהיו נקיים ברמה הגבוהה ביותר.
28. השוכר מתחייב שלא למכור מסטיקים, סוכריות, פיצוחים ופופקורן.
29. השוכר מתחייב להעסיק כוח אדם מיומן, אדיב וברמת היגיינה אישית גבוהה.
30. למשכיר תהיה שמורה בכל עת הזכות לדרוש החלפתו של עובד בשל יחס בלתי אדיב ו/או היגיינה אישית לקויה.
31. השוכר מתחייב כי כוח האדם המועסק על ידו, יועסק באופן ישיר ביחסי עובד- מעביד ולא באמצעות קבלני משנה ו/או חברות כוח אדם.
32. השוכר מתחייב כי כוח האדם המועסק על ידו, יועסק תוך הקפדה על קיום כל דין בנושא זכויות עובדים.
33. מערך התברואה ורישוי עסקים העירוני יהיה רשאי לבקר בכל עת במטבח וכן יהיה רשאי לבקר אצל ספקי המשנה של השוכר על מנת לוודא את תנאי הייצור והתברואה.
34. השוכר מתחייב לתקן לאלתר ליקויי תברואה ולהחליף ספק משנה בהתאם להוראת מערך התברואה העירוני.
35. השוכר אחראי לניקיון המבואה והשירותים בימים ובשעות שבהן לא מתקיימת פעילות בהיכל ובזמן שמתקיימים אצלו אירועים.
36. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
37. **כשרות**
38. התפריט יהיה חלבי בלבד.
39. חובה על השוכר לקבל תעודת כשרות מאת הרבנות המקומית ולהחזיקה בתוקף כל תקופת הזיכיון.
40. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
41. **רישיונות והיתרים**
42. באחריותו הבלעדית של השוכר לקבל מאת העירייה רישיון עסק וכן כל רישיון נוסף הנדרש על פי דין בגין העסק.
43. השוכר יממן על חשבונו את כל הנדרש ע"י הרשויות המאשרות לצורך קבלת רישיון עסק.
44. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
45. **שעות הפתיחה**
46. העסק יהיה פתוח לקהל בכל ימות השבוע למעט שבת ומועדי ישראל החל מן השעה **10.00** (א' – ו') ועד לשעה שתיקבע ברישיון העסק, ובימי שישי וערבי חג, העסק ייסגר שעה לפני כניסת השבת או החג. ככל שיבקש השוכר לסטות משעות וימים אלה, עליו לעשות זאת באישור מראש מאת התאגיד.
47. העסק ייפתח שעה אחרי יציאת השבת או החג במוצאי שבת וחג.
48. בתשעה באב וביום הזיכרון לחללי צה"ל העסק יהיה סגור.
49. השוכר מתחייב כי העסק יהיה פתוח לקהל כל עוד מתקיים מופע או אירוע בבניין. הפרת סעיף זה תחייב את הזכיין בתשלום פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק בסך 2,000 (אלפיים) ₪, בגין כל הפרה, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה או סעד אחר שלזכות התאגיד.
50. המשכיר יהיה רשאית לדרוש מאת השוכר להאריך את שעות הפתיחה לרגל אירועים מיוחדים.
51. השוכר מתחייב לתת הנחה של 10% לבעלי מנוי של היכל התרבות.
52. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
53. **נציג המשכיר**
54. נציג המשכיר לצורך חוזה זה יהיה מנכ"ל היכל התרבות ו/או המנהל הטכני של ההיכל (לפי העניין) והשוכר יישמע להוראותיהם.
55. בנוסף, בכל עניין הנוגע לתברואה ולתקינות המזון, השוכר יישמע להוראות מערך רישוי העסקים והתבואה של העירייה.
56. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
57. **דמי השכירות**
58. תמורת השכירות, השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך ....... ₪ ומע"מ על פי הצעתו במכרז.
59. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן , בייחס שבין מדד הבסיס לבין המדד הקובע.
60. לעניין חוזה זה "**מדד בסיס**" הוא המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז , "מדד קובע" המדד בגין חודש השכירות הרלוונטי.
61. בכל חודש יוציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום דמי השכירות כולל חישוב ההצמדה למדד והשוכר ישלמו תוך 7 ימים מקבלתו.
62. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
63. **תשלומים נוספים**
64. בנוסף לדמי השכירות, ישלם השוכר לעירייה ארנונה כללית ותשלומים עבור צריכת מים ואגרת ביוב.
65. הארנונה מחושבת לפי שטח של **176.06** מ"ר.
66. השוכר ידאג לעצמו ועל חשבונו לאספקת גז והמשכיר יורה לו היכן להציב את בלוני הגז.
67. בעסק לא מותקן מונה חשמל פרטי השוכר ישלם את חלקו בחיוב החשמל לפי חישוב שיערוך המשכיר (נכון להיום כ-5,000 ₪ לחודש כפוף להתייקרויות החשמל). השוכר יודע כי לא יקבל חשבונית מס בגין תשלומי החשמל והמים.
68. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
69. **תחזוקה ותיקונים במושכר**
70. ניקיון ותחזוקה שוטפת של המושכר חלים על השוכר ועל חשבונו.
71. השוכר יהיה אחראי ללא יוצא מן הכלל לתיקון כל קלקול ונזק במושכר, למעט ליקויים מבניים כגון רטיבות או איטום חלונות שהאחריות לתיקונם תחול על התאגיד.
72. להסיר ספק, השוכר לא יהיה אחראי לתיקון תקלות במערכת מיזוג האוויר של הבניין.
73. החלפת נורות שרופות בגופי התאורה תתבצע על ידי השוכר ועל חשבונו.
74. ידוע לשוכר כי מעלית הספקים בהיכל אינה פועלת וכך יישאר המצב.
75. **תקופת השכירות**

תקופת השכירות היא ארבע שנים ואחד עשר חודשים ממועד חתימת חוזה זה.

1. **סיום החוזה**
2. עם סיום החוזה מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המשכר מכל חפץ ומתקן.
3. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
4. מוסכם כי באם יעמוד השוכר במלואם בכל תנאי החוזה, במכרז החדש שיפרסם התאגיד להשכרת הנכס, יכלל סעיף המחייב את השוכר החדש לשפות את השוכר היוצא עבור שווי הציוד שיישאר בעסק במצבו כמשומש, על פי קביעת שמאי רכוש מוסמך שימונה ע"י התאגיד לבצע הערכה זו וקביעתו תהיה סופית ומוחלטת.
5. **סיום החוזה בשל הפרתו היסודית**
6. כהפרה יסודית של החוזה תיחשב הפרת סעיף בו נקבע כי הפרתו תיחשב כיסודית.
7. בנוסף, כל הפרה שלא תוקנה ע"י השוכר תוך 14 יום מקבלת דרישת המשכיר לתיקונה, תיחשב כהפרה יסודית.
8. הופר החוזה הפרה יסודית, רשאי המשכיר לבטל חוזה זה לאלתר והשוכר יסלק ידו מן המושכר ללא כל פיצוי על השקעותיו ויחולו הוראות חוזה זה שעניינן סיום החוזה.
9. **סיום החוזה בנסיבות אחרות**

בכל אחד מן האירועים הבאים, יבוא החוזה לסיומו ללא כל פיצוי השוכר על השקעותיו באם לא בוטל האירוע תוך 7 ימים:

1. הוטל אצל המשכיר עיקול על זכויות הזכיין;
2. התמנה כונס נכסים על השוכר או על רכושו;
3. הוגשה ע"י השוכר או נגדו בקשה למתן צו פירוק או לפשיטת רגל;
4. הוגשה ע"י השוכר בקשה להקפאת הליכים.
5. **תרופות בשל הפרת חוזה**
6. פיגר הזכיין בתשלום דמי הזיכיון, מבלי לגרוע מכל תרופה שלזכות המשכיר, ישלם השוכר למשכיר עבור כל יום של איחור, פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, ששיעורו יהיה כפל דמי השכירות היומיים ששולמו בחודש הקודם לפיגור.
7. פיגר השוכר בפינוי המושכר בסיום החוזה, מבלי לגרוע מכל תרופה שלזכות המשכיר, ישלם השוכר למשכיר עבור כל יום של פיגור, פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ששיעורו כפל דמי השכירות היומיים ששולמו בחודש הקודם לפיגור.
8. **בטחונות לקיום החוזה**
9. להבטחת קיום חיוביו לפי חוזה זה, במעמד חתימת החוזה וכתנאי לתוקפו ימציא השוכר למשכיר ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בסך של **70,000** ₪ (**שבעים אלף שקלים**) צמודים למדד יוקר המחייה (מדד בסיס: המדד הידוע ביום חתימת החוזה).
10. הערבות תהיה בתוקף בכל תקופת החוזה והיא תוארך ע"י השוכר ככל הנדרש.
11. אין בסכום הערבות כדי למצות או להגביל את תרופות המשכיר כלפי השוכר מכוח חוזה זה ו/או כל דין.
12. חולטה הערבות והחוזה לא בוטל בשל הפרתו, ימציא השוכר למשכיר ערבות בנקאית חדשה במקומה ובאותם תנאים.
13. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
14. באם השוכר הוא תאגיד, יחתמו בעלי המניות בו ערבות אישית בנוסח שבסיפא לחוזה זה.
15. **איסור הסבת זכויות**
16. זכויות חובות השוכר על פי חוזה זה, הן בלתי עבירות.
17. הזכיין אינו רשאי להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד חוזה זה או כל זכות מזכויותיו מכוחו, לכל אדם אחר.
18. השוכר אינו רשאי להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה ואסור לו לתת לאחר/ים רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו.
19. במידה והשוכר מאוגד בחברה, כל שינוי בהרכב בעלי המניות ושיעורי החזקתם ייחשבו כהעברת זכויות אסורה, אלא אם כן אושרה מראש ע"י המשכיר.
20. הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
21. **אחריות**
22. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף בין לנזק רכוש, בין לנזק ממון, ו/או לכל נזק אחר שייגרם למשכיר ו/או עיריית מעלה אדומים ו/או החברות הכלכליות שלה ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד, כתוצאה ממעשה או מחדל מצד השוכר, הנובע, בין במישרין ובין בעקיפין, מהפעילות נשוא חוזה זה בין במהלך החוזה ובין לאחר מכן, בין אם נגרם על ידו בין אם נגרם על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הנתון למרותו.
23. הפרת סעיף זה תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
24. **ביטוח**
25. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, השוכר מתחייב לבצע על חשבונו את הביטוחים הבאים, כמפורט בנספח הביטוח המצ"ב ולקיימם בתוקף במהלך כל תקופת החוזה וכל הארכה שלו.
26. הפרת סעיף ה תיחשב כהפרה יסודות של החוזה.
27. **שונות**
28. לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם ע"י מורשי חתימה של הצדדים.
29. ויתור המשכיר על זכות מזכויותיה לא ייחשב תקדים ולא יחייב אותה.
30. השוכר יהיה מנוע מלטעון כי חוזה זה יפורש כנגד מנסחו.
31. על אף האמור בכל דין, תקופת ההתיישנות לעניין כל תביעה הנובעת מחוזה זה תהיה שלוש שנים מיום שנוצרה עילת התביעה.
32. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע לחוזה זה מוקנית לבית המשפט המוסמך בירושלים.

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

🗙העירייה 🗙השוכר

**אישור על מורשי חתימה**

אני הח"מ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר כי החתומים על חוזה זה בשם השוכר מוסמכים לעשות זאת בשמו וכי נתקבלו אצל השוכר כל ההחלטות הדרושות לחתימה על חוזה זה.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, עו"ד

**ערבות בעלי מניות להתחייבות תאגיד**

אנו הח"מ:

שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מען: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מען: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ערבים בזה ביחד ולחוד לכל התחייבויות התאגיד החתום על חוזה זה.

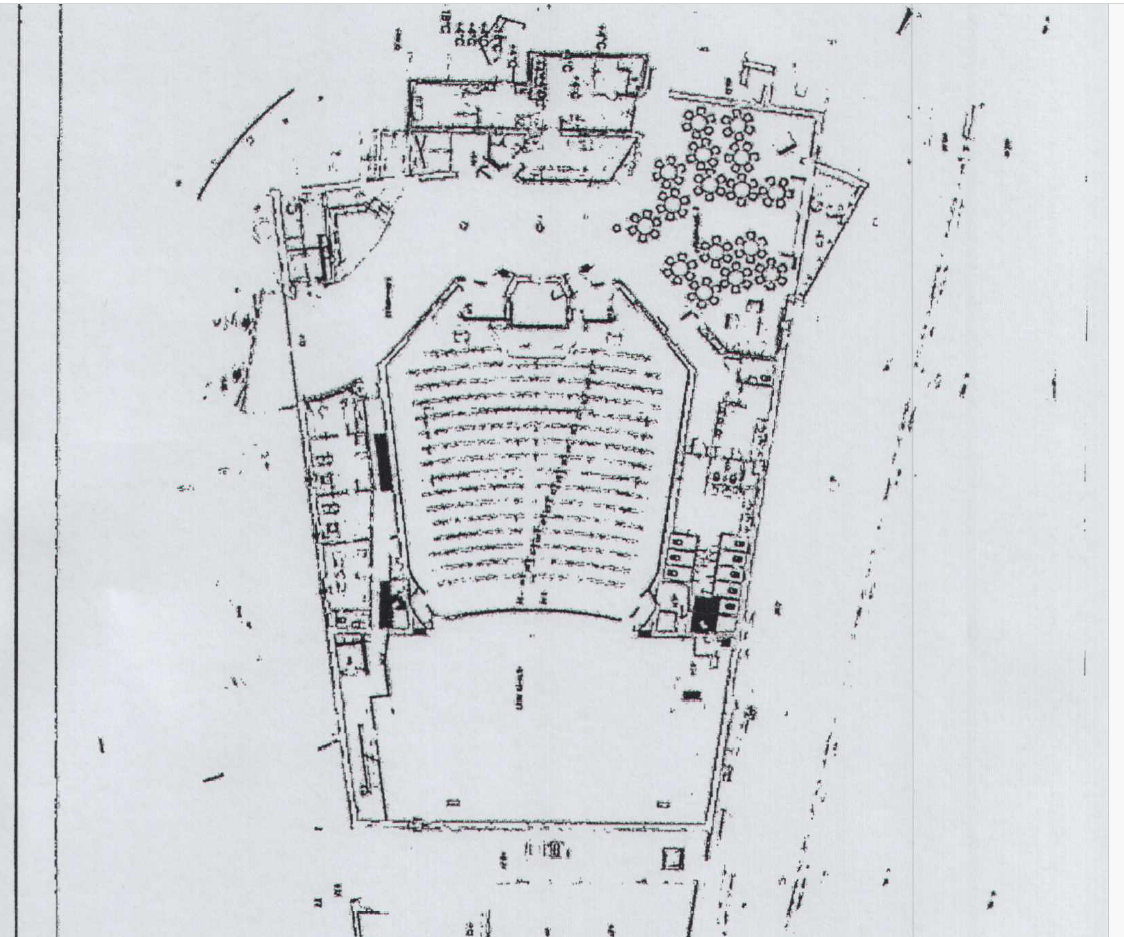
🗙חתימה 🗙 חתימה

עד לחתימות:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, עו"ד מ.ר. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מען \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ טל' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

🗙חתימה

**תסריט הנכס**

****